
Locmaria Grand-Champs

Plan Local d'urbanisme

Révision



Enquête Publique du 2 septembre 2024 au 3 octobre 2024

Arrêté Municipal n°2024-080 du 12 Août 2024

Conclusions et AVIS le 21 novembre 2024

I - RAPPORT

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GÉNÉRAL	
1.1 Les quatre objectifs de la révision du PLU.....	4
1.2 La situation géographique.	4
1.3 La situation administrative.....	4
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
2.1 Le milieu physique.	4
2.2 Les ressources en eau et la gestion.	4
2.3 Les risques majeurs	5
2.4 Les nuisances et les pollutions.	5
2.5 Le milieu naturel.....	5
2.6 Les ressources énergétiques.....	6
3. TERRITOIRE ET POPULATION	
3.1 L'organisation du territoire.	6
3.2 Les dynamiques socio-démographiques	6
3.3 Synthèse et enjeux.....	7
4. NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET	
4.1 Orientations	9
4.2 Justification des choix du PADD.	9
4.3 Évolution du PLU par rapport au précédent PADD.....	9
4.4 Bilan de la gestion de l'espace et objectifs de modération de la consommation.....	10
5. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....	10
5.1 Justification des dispositions du règlement applicables à toutes les zones.....	11
5.2 Délimitation et règlement des zones.	11
5.3 Justification des OAP.	12
5.4 Articulation du PLU avec les documents cadres	12
6. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.	12
6.1 Cadre juridique de l'évaluation.....	12
6.2 Méthodologie.	12
6.3 Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement.	12
6.4 Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées..	13
6.5 Évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000	13
6.6 Critères, indicateurs et modalités retenus.....	13
6.7 Articulation avec les documents supra communaux.....	14
6.8 Résumé non technique	14

II –CONCLUSIONS et AVIS

SOMMAIRE

1- OBJECTIFS DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LA COMMUNE	4
1.1- Intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires et celles résultant, pour la commune, du contexte supra-communal.	
1.2- Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune.	
1.3- Préserver le cadre de vie et l'environnement.	
1.4- Développer toutes les activités économiques sur le territoire.	
2- ORGANISATION et DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
2.1 Durée de l'enquête	
2.2 Désignation du commissaire enquêteur	
2.3 Permanences du commissaire enquêteur	
2.4 Information du public	
2.5 Expression du public	
2.6 Clôture de l'enquête	
2.7 Visites du site	
3. COMPOSITION ET APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER	7
3.1 Composition du dossier	
3.2 Appréciation du dossier	
4. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE	8
5. DEMANDE DE PROLONGATION D'ENQUÊTE	9
6. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	9
7. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14
8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14

ANNEXE 1 PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE

ANNEXE 2 DEMANDE DE REPORT DE DATE LIMITE

ANNEXE 3 MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MAIRIE DE LOCMARIA-GRAND-CHAMP

1- OBJECTIFS DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LA COMMUNE

1.1- Intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires et celles résultant, pour la commune, du contexte supra- communal :

- Intégrer les dispositions issues notamment des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi Grenelle II, Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), Évolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN)... et leurs grands principes en matière d'urbanisme et d'environnement.
- Intégrer les dispositions des documents supra-communaux selon leur état d'avancement : schéma de cohérence territoriale de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération (SCoT), programme local de l'habitat (PLH), plan de déplacement urbain (PDU), plan climat air énergie territorial (PCAET) ...

1.2- Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune :

- Poursuivre l'accueil d'une nouvelle population de manière échelonnée ;
- Créer les conditions nécessaires à l'accueil de jeunes ménages et primo-accédants ;
- Répondre aux différents besoins de la population en matière d'équipements et de services ;
- Réaliser de nouveaux logements en diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets ;
- En matière de formes urbaines, adapter les dispositions réglementaires au nouveau contexte et développer de nouvelles formes urbaines en cohérence avec le bâti existant ;
- Permettre une densification et un renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation foncière ;
- Développer les circulations douces et faciliter les continuités écologiques ;
- Adapter le réseau viaire à l'urbanisation de la commune ;
- Prévoir la possibilité d'envisager des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en campagne.

1.3- Préserver le cadre de vie et l'environnement :

- Protéger et conforter les espaces agricoles et les exploitations agricoles ;
- Identifier et protéger la trame verte et bleue : intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, identification et préservation du bocage et des espaces boisés ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, dans le bourg comme en campagne, notamment en permettant les changements de destinations,
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel ;
- Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune ;
- Réaliser ou requalifier des espaces publics permettant l'animation sociale et l'amélioration du cadre de vie.

1.4- Développer toutes les activités économiques sur le territoire :

- Maintenir et conforter les zones à vocation agricole afin de pérenniser et favoriser les activités primaires sur le territoire,
- Permettre le développement des activités économiques dans la zone d'activités en lien avec la politique communautaire,
- Renforcer le dynamisme commercial du centre-ville,
- Développer les activités touristiques autour du tourisme vert (randonnées, patrimoine...)

2- ORGANISATION et DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 02 septembre 2024 à 13h30 au jeudi 3 octobre 2024 à 17 heures inclus pour une durée de 32 jours.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Locmaria-Grand-Champ.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Gérard JAN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la décision du TA de Rennes du 9 juillet 2024.

2-3 Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences se sont déroulées en mairie de Locmaria-Grand-Champ :

- Le lundi 02 septembre 2024 de 13h30 à 17h30
- Le samedi 07 septembre 2024 de 09h00 à 12h30
- Le mardi 10 septembre 2024 de 13h30 à 17h30
- Le vendredi 20 septembre 2024 de 13h30 à 17h30
- Le vendredi 27 septembre 2024 de 13h30 à 17h30
- Le lundi 03 octobre 2024 de 13h30 à 17h30

La salle mise à disposition est très bien adaptée et d'un grand volume.

L'ambiance a été particulièrement agréable. Les élus et le personnel présents ont facilité au maximum le bon fonctionnement de l'enquête. Les permanences ont été bien dimensionnées car toutes les personnes ont pu échanger avec le commissaire enquêteur sans limiter le temps d'échange.

L'affichage des règlements graphiques des PLU de 2014 et du projet de PLU de 2024 a été particulièrement efficace et a permis de gommer l'absence d'impression des références cadastrales sur le projet de règlement graphique de 2024.

2.4 Information du public

- Affichage par la mairie

L'avis d'enquête publique a été affiché aux principales entrées de la commune à la mairie. La constatation de ces affichages a été faite par le commissaire enquêteur.

Un rapport de constatations a été réalisé par l'agent de police municipal et joint au dossier d'enquête.

- Information sur le site WEB de la mairie et dans les supports de communication

L'information relative à la présente enquête publique a été relayée sur le site WEB de la commune.

L'ensemble des documents a été disponible :

- Sur le site de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- Sur le registre dématérialisé « Préambules » à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/5578/>.
- Au siège de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie.

Un poste informatique, affichant l'ensemble des documents de l'enquête, a été installé à la mairie et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les conditions réglementaires : 2 annonces sur les quotidiens « Ouest France » et « le télégramme ».

2.5 Expression du public

Le détail de l'expression du public est décrit sur le PV de synthèse du 11 octobre 2024, proposé en Annexe 1.

La consultation et le téléchargement des documents de l'enquête, sur le site internet dédié, ont été très volumineux : 1130 consultations et 871 téléchargements. Par contre, simplement 3 expressions.

A noter, l'avis de la Préfecture (DDTM) non parvenu avant la date d'ouverture de l'enquête qui a été transmis par ce moyen. Il est regrettable que cette expression soit arrivée dans l'enquête si tardivement, réduisant ainsi la prise de connaissance de tous.

Compte tenu de ce fait, elle a été traitée comme une expression « lambda » du public sur le registre dématérialisé.

L'expression des participants à l'enquête s'est réalisée presque exclusivement pendant les permanences. (31 expressions pour 34 personnes).

Les thèmes majeurs abordés par le public sont :

- Le secteur de Botcalpir

Sur le règlement graphique du projet de PLU, la non information de la présence d'un PC en cours de validité au cœur du secteur de Botcalpir pose problème.

La surface concernée est importante puisque la surface cadastrale de la parcelle **ZH 57** qui accueille le permis est de 12305 m².

Le permis de construire en cours de validité crée une surface construite totale de 2068,76 m² comprenant des commerces et des hébergements hôteliers.

Les propriétaires des fonds de jardins, qui jouxtent la parcelle **ZH 57** et qui sont également proposés en zonage N, contestent ce déclassement.

La surface de la zone **2AUI** de Botcalpir est à la fois souhaitée agrandie (par le propriétaire) et contestée par certains avis.

- Les OAP

Elles sont considérées comme susceptibles de nuire aux intérêts de certains propriétaires des parcelles ou riverains.

- Quelques demandes de classements en zones constructibles pour des propriétés isolées en zones N ou A.
- Des demandes d'informations générales sur le rôle et l'objectif de l'enquête et du dossier de PLU présenté.
- Des renseignements sur les évolutions possibles des bâtiments étoilés, des demandes des possibilités d'extensions et constructions de toutes natures pour les secteurs N et A déjà construits.

2.6 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée par le commissaire enquêteur le 3 octobre 2024 à 17h30 et a procédé à la clôture du registre d'enquête papier et vérifié la clôture du registre dématérialisé.

2.7 Visites du site

Le commissaire enquêteur a effectué quatre visites du site (avec prise de photographies) :

- Le mardi 16 juillet 2024 pour préparer la réunion d'organisation de l'enquête.
- A l'occasion de la réunion de préparation pour l'enquête et le mardi 23 juillet 2024.
- Le 02 septembre 2024, le matin avant la permanence.
- Le 27 septembre 2024, le matin avant la permanence.

A l'occasion de ces visites, j'ai pu parcourir une surface importante de la commune et notamment les endroits qui me paraissaient sensibles.

3. COMPOSITION ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

3.1 Composition du dossier

Il s'agit d'un dossier complexe. Il est composé de 21 pièces.

1. Un registre d'enquête,
2. Page de garde générale
3. Sommaire général
4. L'Arrêté d'enquête
5. L'Avis d'enquête
6. Procédure - Délibérations
7. Rapport de présentation
8. Dossier d'examen en CDPENAF
9. Le P.A.D.D. – Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

10. Les O.A.P. – Orientations d'Aménagement et de Programmation
11. Le règlement littéral
12. Règlement graphique au 1/6 500 – Commune entière
13. Règlement graphique au 1/4 700– Planche Nord
14. Règlement graphique au 1/4 700– Secteur Sud
15. Plan des servitudes
16. Tableau des servitudes
17. Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre
18. Secteur d'Information sur les Sols
19. Zonage d'assainissement collectif en vigueur, zonage d'assainissement collectif futur
20. Une chemise comprenant les Avis des PPA.
21. Un rapport d'étude sur un inventaire des zones humides de novembre 2020.

3.2 Appréciation du dossier

Le dossier est bien structuré et ordonné.

Le projet du PLU repose sur une hypothèse de croissance démographique annuelle de +1,6% légèrement supérieure aux tendances passées, alors que celles-ci étaient plutôt surestimées.

Le besoin annuel est estimé à 18 logements, soit environ 216 logements sur la période du PLU (93 en densification et le complément en extension).

La consommation foncière est estimée à environ 12 ha (6,5ha résidentiel, 2,5ha équipements, 3ha Zone d'activité).

La présentation d'un plan graphique, sans référence cadastrale à l'échelle 1/6500, ne facilite pas la recherche de positionnements des différentes propriétés.

Le positionnement en zone N d'une surface de 1,2 ha bénéficiant d'un Permis de Construire en cours de validité et réalisant potentiellement une consommation foncière supérieure à 1 ha interroge sur le calcul de consommation proposé.

Sur le plan environnemental, les enjeux prioritaires sont :

- La préservation des espaces naturels et agricoles.
- La qualité de l'eau et des milieux humides.
- La protection de la biodiversité et des boisements.
- La qualité paysagère.
- La prise en compte du changement climatique.

L'évaluation environnementale permet d'appréhender le projet de PLU même si elle comporte des lacunes pour l'état initial, notamment pour la thématique de la qualité de l'eau ...

A noter que les pages 222 à 294 du rapport de présentation ont pour entête : Commune de Ploeren Révision du PLU. J'ai pensé qu'il s'agit d'un copié-collé non rectifié et je n'en ai pas tenu compte.

J'ai simplement avisé la commune pour rectification.

4 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

La remise du PV de synthèse des observations du public et les commentaires ont eu lieu le vendredi 11 octobre 2024. En dehors des précisions sur la participation et l'expression du public, les principaux échanges ont porté sur :

- Le PV du secteur de Botcalpir (en cours de validité) qui n'a pas été pris en compte dans les consommations d'espaces et le classement des fonds de jardins qui jouxtent la parcelle **ZH 57**.
- Les demandes de la DDTM exprimées sur le registre dématérialisé.
- Les projets de pistes et itinéraires doux.
- Les OAP
- Le règlement littéral pour les zones A et N.

5 DEMANDE DE PROLONGATION D'ENQUÊTE

Par courriel du 22/10/2024, Madame la Maire de Locmaria-Grand-Champ m'avise, le délai n'étant pas prescrit, qu'elle ne sera en mesure de m'adresser le mémoire dans le délai de 15 jours et reporte la date de transmission au plus tard pour le 15 novembre.

J'ai validé cette demande en reportant la date limite de remise du rapport, conclusion et avis au 22/11/2024, le TA en a été informé.

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6.1 Liaisons cyclables

Le point 1 de l'expression de la DDTM rappelle l'intérêt mis par le rapport de présentation et le PADD sur la création de pistes et itinéraires cyclables.

Il me paraît évident qu'une commune, située à environ 13 kms de ses principaux centres d'attractions, est et deviendra de plus en plus potentiellement accessible par des déplacements doux, à condition bien sûr de ne pas bloquer par principe les projets.

La généralisation des cycles ou engins de toute nature avec ou sans assistance électrique permet effectivement de parcourir une telle distance avec un coût économique et environnemental sans concurrence.

Le bon fonctionnement des déplacements à l'échelle d'une commune ou d'un groupe de communes passe aussi par la réalisation d'un véritable réseau intégrant des possibilités de stationnements pour tous types de véhicules ou accessoires de déplacement.

Aussi, je partage la demande de Vannes Agglomération d'instaurer et de prévoir des emplacements réservés pour des continuités de liaisons douces, notamment au niveau du camp militaire et dans le secteur du Château de Coët-Candec, ce qui rejoint les recommandations de la MRAe.

Sur son mémoire en réponse, la commune confirme son souhait de permettre l'aménagement d'une liaison cyclable vers Vannes et au regard des avis défavorables des services de l'armée et des échanges avec GMVA, elle positionnera le long de la RD 767 un itinéraire et corrigera la cartographie présentée à la page 27 du PADD en conséquence.

Le commissaire enquêteur accueille favorablement cette évolution et souhaite qu'elle soit complétée à l'intérieur de la commune par des créations d'itinéraires doux en correspondances.

6.2 Phasage de l'urbanisation

Conformément à la contribution de La DDTM exprimée sur le registre dématérialisé, la commune propose la modification suivante :

La zone AU3 est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

La zone AU2 est ouverte à l'urbanisation dès que la zone AU3 aura été viabilisée (achèvement des travaux de viabilisation de première phase) et au plus tard 3 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

La zone AU1 est ouverte à l'urbanisation dès que la zone AU2 aura été viabilisée (achèvement des travaux de viabilisation de première phase) et au plus tard 6 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

En complément, dans la mesure où les propriétaires de la partie Nord de la zone AU3 ont indiqué durant l'enquête qu'ils souhaitaient sortir de l'OAP (RP23), la commune fait le choix d'intégrer la possibilité de réaliser l'aménagement de la zone AU3 en deux tranches. La limite sera située au niveau de la voirie existante qui traverse la zone d'Ouest en Est. Cette OAP sera donc modifiée en conséquence.

Le commissaire enquêteur considère que ces propositions de phasages correspondent parfaitement aux différentes expressions recueillies pendant l'enquête publique et les accueillent avec satisfaction.

6.3 STECAL du Château de Coët-Candec

Il s'agit d'un Château inscrit aux monuments historiques, en très mauvais état mais d'un intérêt certain. Le projet de PLU propose la zone en Nht dont le règlement écrit n'autorise que les locaux liés à la production d'énergie photovoltaïque. Or, e d'autres types de travaux seront nécessaires pour la restauration du château. La commune accepte de tenir compte de ces besoins et autorisera bien les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sans restriction.

6.4 STECAL « Npv »

La Commune est favorable à la prise en compte de l'observation de la DDTM et retenue par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse.

Le règlement précisera que les installations et aménagements nécessaires à la production photovoltaïque sont autorisées dans les conditions et le respect de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers. La même précision sera apportée aux articles encadrant la volumétrie, l'implantation et l'emprise au sol.

6.5 Préservation des milieux aquatiques

Les marges de recul autour des cours d'eau, prévues au projet de PLU, intègrent les dispositions du SAGE et les préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme à l'exception des parcelles ZH 206 et ZH 333. La Commune intègre cette observation et adaptera son zonage en conséquence : pour la parcelle située dans la zone Ui (Sud de Botcalpir), la zone Na sera étendue, et la zone Ui réduite en conséquence, pour protéger une marge de recul de cours d'eau de 35m.

Pour la parcelle située dans la zone Ue, elle intègre déjà des aménagements liés au plateau sportif (piste cyclable sablée) qui nécessiteront un entretien et doivent donc rester en zone Ue. Toutefois, la zone Na sera étendue, au détriment de la zone Ue, jusqu'en limite du bosquet protégé au titre des éléments du paysage à préserver. Ces évolutions du projet de PLU permettront, à mon avis, de satisfaire aux dispositions du règlementaires.

6.6 Protection des boisements

La Commune entend donner une suite favorable à l'observation faite par la DDTM et reprise par le commissaire enquêteur sur le PV de synthèse concernant la protection des boisements et le respect de l'art R421-23-2 du code de l'urbanisme, précisant les conditions d'exemption de de déclaration préalable.

Tout d'abord, elle corrigera la règle présente en page 36 de son règlement écrit, dernier alinéa de la règle relative aux boisements à préserver pour préciser qu'un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection

ou de préserver ou restaurer des milieux naturels ne constitue pas un défrichement, conformément à l'article L341-2 du code forestier).

En complément, le 3^{ème} alinéa, relatif aux exonérations de déclarations préalables, sera supprimé. Enfin, le rapport de présentation sera corrigé en page 226 pour y préciser que le défrichement des haies bocagères est soumis à autorisation du préfet, mais que toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable auprès du Maire.

6.7 Périmètre des captages d'eau

La commune est concernée par 6 périmètres de protection autour des captages d'eau destinée à l'alimentation humaine. Certains périmètres et arrêtés n'étant pas repris la commune complèteront en conséquence son plan et son tableau des servitudes.

Les deux arrêtés de captages manquants seront annexés au tableau des servitudes.

6.8 Espèces envahissantes

L'arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2019 relatif à la lutte contre l'ambrosie et la berce du Caucase, ainsi que l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatifs à la lutte contre le Baccharis seront mentionnés dans l'annexe du règlement écrit en page 106.

6.9 Secteur de Bolcalpir

Sur le règlement graphique du projet de PLU, la non information de la présence d'un PC en cours de validité au cœur du secteur de Botcalpir pose problème.

La surface concernée est importante puisque la surface cadastrale de la parcelle ZH 57 qui accueille le permis est de 12 305 m².

Le permis de construire en cours de validité crée une surface construite totale de 2068,76 m² comprenant des commerces et des hébergements hôteliers.

Quels sont les éléments qui vous ont amené à déclasser cette zone ZU 57 de U en N ?

Quelles sont les conséquences sur l'équilibre du projet de PLU en cas de concrétisation du permis ?

Réponse de la Commune : Sur la parcelle ZU57, une autorisation d'urbanisme a bien été délivrée sur la base du PLU toujours en vigueur pour la mise en œuvre d'un projet hôtelier avec services. Aujourd'hui, deux ans après la délivrance de l'autorisation, celle-ci n'a pas été mise en œuvre. Le pétitionnaire dispose d'un délai de 3ans à compter de la délivrance de l'autorisation pour la mettre en œuvre. Ainsi, si d'ici août 2025 les travaux de construction ne démarrent pas, l'autorisation sera caduque.

Si la commune affichait cette parcelle en U, le risque pour la commune serait que le pétitionnaire renonce à son projet hôtelier pour un simple projet de lotissement, ce qui n'est pas la volonté de la Commune qui souhaite privilégier un développement de l'habitat à l'Ouest du bourg, conformément à son PADD. Aussi, la Commune maintiendra un zonage Na sur cette parcelle.

Si le pétitionnaire met en œuvre son projet hôtelier dans le délai de validité de son autorisation d'urbanisme, la commune modifiera le zonage à l'occasion d'une future évolution de son PLU. A titre d'information, ce projet est compatible avec l'objectif de réduction de la consommation foncière par deux. De plus, le SCOT de GMVA est en cours de révision, et trois des quatre scénarios de développement envisagés privilégient un net développement des Landes de Lanvaux (Brandivy, Grand-Champ, Locmaria-Grand-Champ, Elven, Locqueltas, ...) et une réduction de l'urbanisation sur le pourtour du Golfe et en première couronne de Vannes. Dès lors, le SCOT en cours va selon toute vraisemblance augmenter l'enveloppe foncière consommable de la Commune, et Locmaria Grand-Champ pourra faire évoluer le zonage sur la parcelle ZU57 à l'occasion de la future mise en compatibilité de son PLU avec le futur SCOT.

Le commissaire enquêteur comprend le souhait de la commune de « réserver » l'espace à un certain type de projet. Il n'en demeure pas moins qu'une grande partie de cette surface de 12305 m² n'est pas considérée comme consommée à l'occasion de ce projet de PLU et que cet espace n'entre pas dans le calcul de consommation.

La réponse de la mairie anticipe 2 situations hypothétiques :

- La non concrétisation du projet hôtelier par le bénéficiaire du permis.
- Une évolution prochaine du SCOT qui augmenterait l'enveloppe foncière consommable de la Commune, ce qui permettrait à Locmaria-Grand-Champ de faire évoluer le zonage sur la parcelle ZU57 à l'occasion de la future mise en compatibilité de son PLU avec le futur SCOT.

Le commissaire enquêteur a été très surpris du manque d'expression à l'enquête publique du bénéficiaire du permis de construire validé sur la parcelle ZH 57. Je rappelle que, sur les plans du règlement graphique, la zone est classée en Na et rien n'indique qu'à cet endroit un permis de construire est en cours de validité.

Cette absence de réaction pourrait laisser à penser que l'hypothèse d'abandon du projet est possible.

Le commissaire enquêteur pense que la zone où est positionnée le permis de construire accordé, constitue bien (malgré l'hypothèse de non concrétisation) une extension d'urbanisation à prendre en compte dans la consommation.

Comme l'indique l'illustration ci-dessous, la partie considérée actuellement comme urbanisée est de faible surface.

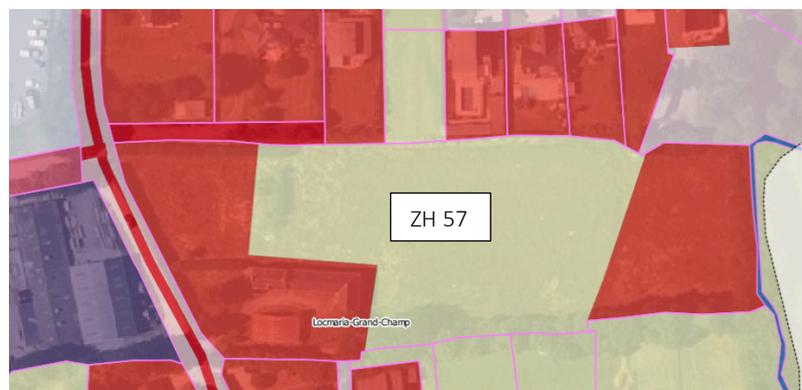


Illustration des zones comptabilisées comme urbanisées (en rouge) qui m'a été fournie par la DDTM

6.10 Zone 2AUI

Le projet de PLU réduit très très légèrement la zone 2AUI dans sa partie sud. Le propriétaire foncier demande le maintien total de la surface à contrario la MRAe propose une réflexion permettant de différer tout ou partie de l'urbanisation.

Le développement économique est de la compétence de l'intercommunalité (GMVA). Le SCOT en vigueur a prévu l'extension de cette zone d'activités et GMVA souhaite le maintien de cette zone 2AUI qui permettra à terme de répondre au besoin de foncier économique futur le long de la RD 767.

La CCI a exprimé la satisfaction de cette anticipation par la Commune et je partage son point de vue.

6.11 Les OAP

Les expressions reçues pendant l'enquête publique aux sujets des OAP correspondent à des intérêts financiers ou à d'éventuelles nuisances sur les propriétés des demandeurs.

La MRAe demande plus de prescriptions et une réflexion pour différer tout ou partie de l'urbanisation. Dans son mémoire réponse, la commune rappelle le phasage qu'elle propose suite à l'observation de la DDTM reprise par le commissaire enquêteur. Ces phasages sont exprimés dans le point 6.2. Ils ont recueilli mon adhésion. Ils apportent de la souplesse, la possibilité d'associer la population et les partenaires des projets pendant les périodes de préparations, avec l'objectif d'exploiter au mieux ces consommations foncières.

6.12 Les bâtiments étoilés

Dans le projet de PLU, de nombreux bâtiments ont été étoilés. Cela permettra à des bâtiments d'intérêt patrimonial d'accueillir à nouveau des populations avec une consommation foncière et un impact environnemental réduits.

6.13 Extensions, annexes et piscines en zones Aa et Na

Le projet de règlement littéral prévoit la possibilité dans les zones Aa et Na, de construire à la fois des extensions, des annexes et des piscines. Il s'agit en effet de possibilités envisagées par la Charte Agriculture et Urbanisme de février 2020.

En ce qui me concerne, je ressens une nuance importante entre le texte proposé au règlement littéral qui offre une généralisation potentielle de ces implantations, ce que je considère comme néfaste sur plusieurs points (niveau de consommation d'eau, qualité des rejets des eaux de piscine, consommation énergétique, risque de conflit avec l'activité agricole...) et la Charte Agriculture et Urbanisme qui exprime ceci :

« L'extension d'habitation existante ou construction d'annexe (loi du 6 août 2015) est possible, sauf dispositions explicites contraires dans les zones A et N des PLU et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Depuis 2020, la ressource en eau est un sujet brûlant, d'actualité et très préoccupant. Il est d'ailleurs évoqué dans presque tous les documents STAGE ET SAGE actuels. Pour les communes qui comportent beaucoup d'anciens bâtis en zones Aa et Na, je pense qu'il est sage d'éviter dès maintenant des règlementations trop permissives pour ces zones (notamment pour la construction de piscine).

Les possibilités d'extensions ont été plusieurs fois évoquées par les participants à l'enquête publique. Elles ont reçu un accueil « très favorable » de la part de la population actuelle, j'ai même entendu l'expression « on n'a pas besoin de tout ça ».

C'est exactement mon avis. Attention, les populations évoluent et le PLU est une projection vers l'avenir. En conclusion, je proposerai que ces possibilités soient bien exprimées comme des maximums avec la mention « *et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* » présente dans la charte.

Les zones Aa ou Na doivent garder leurs caractères et leurs objectifs et ne pas singer les zones urbaines.

7. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La DDTM, qui n'avait pas pu répondre dans le temps imparti, a trouvé un canal d'expression qui a permis de prendre en considération ses points de vue et à mon avis elle a contribué à faire évoluer positivement le projet de PLU.

A la suite du rapport de synthèse du commissaire enquêteur, la commune a réalisé un vrai travail d'écoute et de réflexion et a sollicité un report pour la remise de son mémoire en réponse.

Elle a été capable de s'adapter à beaucoup de remarques ou demandes et de valoriser notablement son projet dans son mémoire en réponse.

J'apprécie beaucoup cette phase de la concertation, la qualité de la prise en compte des expressions du public et les résultats qu'elle produit.

Concrètement, des 13 points qui sont repris à l'article 6 ci-avant, 12 proposent maintenant une réponse adaptée aux demandes des intervenants à l'enquête et du commissaire enquêteur.

La problématique de Bolcalpir trouve à mon avis une solution grâce à la proposition de phasage.

En effet, l'hypothèse d'abandon du projet hôtelier me semble possible et le classement en Na permet d'ores et déjà, à mon avis, d'éviter un aménagement du style lotissement beaucoup moins pertinent à cet endroit.

Le phasage qui a été proposé pour les zones AU ainsi que le SCOT, actuellement à l'étude, projettent des évolutions potentielles rapides ou sur plusieurs années qui permettront une adaptation en fonction de l'évolution de la réalisation ou non du projet hôtelier.

Le point que je souhaiterais voir évoluer est le point 13 : Extensions, annexes et piscines en zones Aa et Na : Les zones Aa ou Na doivent garder leurs caractères et leurs objectifs et ne pas singer les zones urbaines.

8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai apprécié de vivre une enquête publique où un véritable échange et une écoute étaient possibles. Le projet de PLU s'est enrichi grâce à la prise en compte des expressions du public et du commissaire enquêteur.

Ainsi j'émet un avis favorable.

Deux recommandations me paraissent importantes :

- Faire évoluer le texte de règlement littéral qui prévoit la possibilité d'extensions, annexes et piscines en zones Aa et Na en ajoutant : « *L'extension d'habitation existante ou la construction d'annexe ou piscine n'est possible, que si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les piscines devront respecter les règles des SAGE et SDAGE en vigueur et respecter la règle, de l'eau de qualité et pour tous* ».
- Compléter les itinéraires doux de la commune (en particulier dans les zones AU) afin de créer un réseau en correspondance avec la future liaison avec Vannes.